

179
V ZR 58/51

2348 070

Verkündet
am 14. November 1952
Symalla, Justizobersekr.
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Bundesminister der Finanzen, dieser vertreten durch die Oberfinanzdirektion in K., diese vertreten durch den Vorsteher des Finanzamts in F.,

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt . -

gegen

die Firma "F.", Chemisch-Pharmazeutische Fabrik GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer F. in F., B. strasse ,

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. . -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 14. November 1952 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bundesrichter Dr. von Normann, Dr. Tasche, Dr. Heck und Dr. Oechler

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 11. April 1951 wird mit folgenden Massgaben zurückgewiesen:

- 1.) Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts wird mit der weiteren Massgabe zurückgewiesen, dass in der Formel des landgerichtlichen Urteils die Worte "6 Prozent Zinsen" durch die Worte "2 Prozent Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Landeszentralbank in S." ersetzt werden.

██████████" ersetzt werden.

- 2.) Das Berufungsgericht hat in dem Schlussurteil noch über den Anspruch der Klägerin auf Zinsen aus 1 274,72 DM seit dem 12. Februar 1950 in Höhe von 2 Prozent über dem jeweiligen Diskontsatz der Landeszentralbank in S ██████████ zu entscheiden.

Die Kosten des Revisionsverfahrens hat die Klägerin zu tragen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Am 1. Juni 1947 wurde die ehemalige Marinewerkhalle Gebäudeteil d in F [REDACTED], die auf einem Grundstück der Stadt F [REDACTED] errichtet ist, vom Finanzamt F [REDACTED] an die Beklagte, die damals die Firma R [REDACTED] & Co GmbH, Chemisch-Pharmazeutische Fabrik, führte, übergeben. In der Übergabeverhandlung wurde bestätigt, dass der bauliche Zustand der Halle, die durch Bomben und ein Explosionsunglück beschädigt worden war, nach der Instandsetzung und dem inneren Ausbau als gut zu bezeichnen sei. Am 4. Juli 1947 wurde zwischen dem Finanzamt F [REDACTED] und der Beklagten ein Mietvertrag über diese Halle geschlossen, der am 12. August 1947 von dem Oberfinanzpräsidenten S [REDACTED] genehmigt wurde und damit Gültigkeit erlangte. Danach sollte der jährliche Mietzins 6100,80 RM betragen. Der Vermieter übernahm in § 5 des Vertrages die Instandhaltung des Grundstücks, des Gebäudes und seiner Umgebung, der Mieter die Kosten für Schönheitsreparaturen. Nach § 6 Buchst a sollte der Mieter alle auf dem Gebäude und Grundstück bei Vertragsabschluss ruhenden und künftig noch entstehenden Lasten, Steuern, Gebühren und Abgaben tragen. Weiter bestimmte § 3 a:

Der Mieter hat die erste Instandsetzung im Einvernehmen mit dem Reichsbauamt in F [REDACTED] übernommen. Die hierdurch entstandenen Kosten trägt der Vermieter. Die Höhe dieser Kosten wird gemeinsam zwischen Vermieter und Mieter bzw. dem Reichsbauamt ermittelt und mit der Miete verrechnet, jedoch höchstens bis zu 50% der vertraglich vereinbarten Monatsmiete.

Am 18. August 1947 forderte das Finanzamt die Beklagte zur Aufgabe der Kosten auf und bat, bis zur Klärung der Höhe der Kosten die Hälfte der vertraglich vereinbarten Miete so lange einzuzahlen, bis eine restlose Verrech-



nung der Instandsetzungskosten mit der zweiten Hälfte der Miete erfolgt sei. Mit Schreiben vom 22. Januar 1948 bezifferte die Beklagte dem Finanzamt die Auslagen für die Instandsetzung vorläufig mit 75 586,35 RM. Am 2. April 1949 übersandte das Finanzamt der Beklagten eine Aufstellung des Landesbauamts in F [REDACTED] über die Kosten des Ausbaus, die mit 75 572,27 RM abschloss, und machte, dem Landesbauamt folgend, den Vorschlag, das Deutsche Reich solle einen Anteil von 20 258,42 RM übernehmen, der auf Anweisung des Oberfinanzpräsidenten S [REDACTED] im Verhältnis 10:1 umzustellen sei.

Die Beklagte hat demgegenüber den Standpunkt vertreten, dass die sämtlichen Instandsetzungskosten anzurechnen und, soweit sie bis zum Währungsstichtag nicht verbraucht seien, im Verhältnis 1 : 1 umzustellen seien. Sie hat im Verhalten der Klägerin u.a. auch deshalb, weil die Klägerin ihrer Pflicht zur laufenden Instandsetzung des Gebäudes nicht nachgekommen sei, eine Vertragsverletzung gesehen und sich seit 1. April 1949 zur Leistungsverweigerung für den ganzen Mietzins für berechtigt gehalten.

Die Klägerin hat Klage auf Zahlung von 11 018,36 DM nebst 6 % Zinsen seit dem Fälligkeitstage der jeweiligen Zinsraten erhoben. Dieser Betrag errechnet sich wie folgt:

- | | |
|---|-------------------|
| a) 50 % Mietzins für die Zeit vom 1. April 1949 bis 30. September 1950 | 4 575,60 DM |
| b) weitere 50 % Mietzins für dieselbe Zeit | 4 575,60 " |
| c) nachzuzahlender Mietzins für die Zeit vor 1. April 1949, der der Beklagten versehentlich gutgeschrieben worden sei, obwohl die im Verhältnis 10 : 1 umgestellten Investierungsbeträge der Beklagten schon verrechnet gewesen seien | 592,42 " |
| d) von der Beklagten zu erstattende Grundsteuer | <u>1 274,74 "</u> |
| zusammen | 11 018,36 DM |

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt.

Das Landgericht hat die Klage in Höhe von 5168,02 DM abgewiesen und die Beklagte verurteilt, 5850,34 DM nebst 6 % Zinsen seit der Fälligkeit der einzelnen Zinsraten, in Höhe von 2500 DM jedoch nur Zug um Zug gegen Sicherheitsleistungen in gleicher Höhe, zu zahlen.

Damit wurden die Posten von 4575,60 DM + 592,42 DM (b und c) abgewiesen und die Posten 4575,60 DM + 1274,74 DM (a und d) zugesprochen, wobei ein Zins für diesen letzten Posten nicht erwähnt wurde. Das Zurückbehaltungsrecht in Höhe von 2500 DM wurde damit begründet, dass die Beklagte einen Anspruch in dieser Höhe wegen Ersatzes ihrer Aufwendungen für Schäden geltend gemacht habe, die die Klägerin entgegen ihrer Verpflichtung nicht beseitigt habe. Die Klägerin habe zu diesem Anspruch keine substantiierte Erklärung abgegeben, sich aber zur Sicherheitsleistung erboten.

In der Berufungsinstanz hat die Klägerin beantragt, unter Abänderung des ersten Urteils die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 11 018,36 DM nebst 2 % Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Landeszentralbank von 592,42 DM seit dem 5. Januar 1949, von je weiteren 1525,30 DM seit dem 5. April, 5. Juli, 5. Oktober 1949 sowie seit dem 5. Januar 1950, von weiteren 1274,72 DM seit dem 12. Februar 1950, endlich von je weiteren 1525,30 DM seit dem 5. April und 5. Juli 1950 zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Berufung der Klägerin mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass das vom Landgericht zugebilligte Zurückbehaltungsrecht der Beklagten sich in der Hauptsache inzwischen erledigt habe.

Die Klägerin habe nämlich inzwischen am Dach und an den Fenstern gewisse Arbeiten ausgeführt, die zwar nicht ganz zufriedenstellend seien, jedoch die Beklagte veran-

lasst hätten, ihr Zurückbehaltungsrecht als erledigt zu erklären. Die Kosten müssten aber auch insoweit die Klägerin treffen.

Die Klägerin hat dazu erklärt, sie könne sich auf die im letzten Termin von der Gegenpartei vorgebrachten Tatsachen zu der Instandsetzung des Daches und der Fenster nicht abschliessend erklären und müsse insoweit um eine Erklärungsfrist bitten.

Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das am 30. November 1950 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts in Flensburg wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass zu Ziff 2 der Urteilsformel die Beschränkung der Verurteilung der Beklagten durch Anordnung einer Zug-um-Zug-Leistung wegfällt. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits bleibt dem Schlußurteil vorbehalten.

Gegen dieses Urteil wurde die Revision zugelassen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin die in der Berufungsinstanz geltend gemachten Ansprüche weiter und beantragt hilfsweise Zurückverweisung.

Die Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat ein Teilurteil erlassen, da ihm die Hauptsache zur Entscheidung reif erschien, und hat die Kostenentscheidung dem Schlußurteil vorbehalten. Das Berufungsgericht führt dabei aus, eine Vereinbarung zwischen einem Vermieter und einem Mieter, dass gewisse Aufwendungen des Mieters zum Ausbau oder zur Instandsetzung von Mieträumen auf den Mietzins anzurechnen seien, so daß der Mieter bis zur Abgeltung frei oder mit gesenktem Miet-

zins die Räume innehaben solle, sei grundsätzlich verschiedener Deutung fähig:

Entweder erhalte der Mieter als Entgelt für seine Aufwendungen das Recht, mietsfrei oder mit herabgesetzter Miete die Räume zu nutzen,

oder die Mietzinsforderungen des Vermieters und die Ersatzforderungen des Mieters stünden als gesonderte Forderungen einander gegenüber, so dass nur für den jeweiligen Zeitpunkt nach der Fälligkeit der einzelnen Mietraten eine Verrechnung mit dem entsprechenden Betrag der Aufwendungen stattfinden solle.

Im vorliegenden Fall dürfe davon ausgegangen werden, dass die Beklagte als Mieterin nach dem Willen der Vertragsparteien keine Geldforderung gegen die Klägerin als Vermieter haben solle. Als Entgelt für die Aufwendungen der Beklagten habe ein vertragliches Recht der Mieterin begründet werden sollen, bis zur Tilgung der aufgewendeten Summen "billiger" die Räume innezuhaben. Dieses Recht habe nach der Währungsreform in dem früheren Umfang weiterbestanden. Durch die Aufwendung der Reichsmarkbeträge und durch die vertragliche Abrede des § 3 a sei für die ganze in Frage kommende Zeit der Mietzins monatlich zur Hälfte getilgt. Eine Geldforderung der Beklagten sei nicht begründet worden. Auf seiten der Klägerin handle es sich um eine Sachschuld, nicht um eine Geldschuld. Die Währungsreform habe diese vertragliche Abrede überhaupt nicht getroffen.

Aus der Fassung des § 3 a des Vertrags vom 4. Juli 1947 könne die Auffassung der Klägerin, die die andere mögliche Auslegung des Vertrags vertrete, nicht überzeugend hergeleitet werden. Wenn auch die genaue Höhe des Betrags rechnerisch im Vertrag nicht genannt werde, so sei doch ein deutlicher Weg zur Errechnung vorgezeigt gewesen. Dass von einer Verrechnung von "höchstens bis zu 50 Prozent" die Rede sei, besage nichts, denn es habe dem Sinn der Abrede entsprochen, dass diese 50 Prozent voll ausgenutzt würden. Der Reichs-

markbetrag der Aufwendungen der Beklagten habe also nur eine Rechnungsgrösse für die Bemessung der Zeit sein sollen, für die ein ermässigter Mietzins gezahlt werden sollte.

Die Revision wendet sich gegen diese Auslegung des Vertrags durch das Berufungsgericht; sie meint, sie unterliege der freien Nachprüfung des Revisionsgerichts, da es sich um einen Typenvertrag handle. Das ist abzulehnen. Selbst wenn es richtig sein sollte, dass die Klägerin auch in anderen Fällen ähnliche Verträge über ähnliche Rechts- und Sachverhältnisse abgeschlossen haben sollte, und selbst wenn, wofür kein Anhalt besteht, die Militärregierung Richtlinien und Weisungen über den Abschluss solcher Verträge gegeben hätte, würde kein typischer Vertrag in dem Sinn vorliegen, dass das Revisionsgericht die einzelnen Bestimmungen des Vertrags vom 4. Juli 1947 von sich aus auslegen dürfte. Dazu wäre notwendig, dass die Vertragsbedingungen von beiden Vertragsteilen als allgemeine Norm für eine Vielheit gleichartiger Vertragsverhältnisse angesehen worden wären, wie dies namentlich im Verkehrs- und Versicherungsgewerbe und beim Verkauf von Massengütern vorkommt (RG 81, 117 /1197; 134, 82 /837; RG JW 1936, 313; RG 150, 115 /1167; RAG in JW 1938, 2061; RG 153, 62 /637; BGH vom 2. Mai 1952, V ZR 52/51). Davon kann hier nicht die Rede sein.

Der erkennende Senat hat sich schon wiederholt auf den Standpunkt gestellt, dass in den Fällen, in denen der Mieter den Aufbau oder die Herrichtung eines Gebäudes übernimmt, eine verschiedene Gestaltung der Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter möglich ist, die unter dem Gesichtspunkt der Umwertung zu verschiedenen Ergebnissen führen kann, und dass deshalb die Auslegung des Vertrags durch das Berufungsgericht, die im Revisionsverfahren nur in beschränktem Umfang nachprüfbar ist, von entscheidender Bedeutung ist (BGH vom 14. Dezember 1951, V ZR 16/50; vom 22. Februar 1952, V ZR 10/51; BGH vom 2. Mai 1952, V ZR 52/51; BGHZ 6, 202 /2047; vgl. OechBler in NJW 1952, 571).

Die Revision macht nun geltend, die Auslegung des Berufungsgerichts widerspreche den gesetzlichen Auslegungsregeln, verletze Denk- und Erfahrungsgesetze und lasse wesentliche Tatsachen unberücksichtigt. Verträge der vorliegenden Art könnten nicht nur in zweifacher, sondern in dreifacher Weise ausgelegt werden, nämlich auch dahin, dass der Anspruch des Mieters aus seinen Verwendungen als solcher bestehen bleibe, dass aber schon bei Vertragsschluss die ratenweise Tilgung dergestalt vereinbart sei, dass mit den einzelnen Raten schon jetzt gegenüber der Mietzinsforderung des Vermieters aufgerechnet werde. Das ist an sich richtig (BGHZ 6, 202 [2047]), würde aber am Ergebnis nichts ändern, da auch in diesem Fall eine umstellbare Forderung am Währungsstichtag nicht mehr vorhanden gewesen wäre.

Die Revision versucht weiter darzulegen, dass nur die von der Klägerin geltend gemachte Auslegung des Vertrags den Verhältnissen, wie sie sich zur Zeit des Vertragsabschlusses dargestellt hätten, gerecht würde. Sie geht dabei davon aus, dass allein gefragt werden dürfe, wie bei Anwendung anerkannter Auslegungsgrundsätze der Vertrag im Frühjahr 1947 hätte ausgelegt werden müssen. Das ist an sich richtig, aber auch dabei muss geprüft werden, wie der Vertrag damals ausgelegt worden wäre, wenn Zweifelsfragen, die früher noch gar nicht aufgetaucht waren, schon damals hätten gelöst werden müssen, und das führt eher dazu, dass bei der Auslegung von Willenserklärungen, durch die ganz neuartige Lebensvorgänge rechtlich geregelt werden sollen, der Grundsatz des § 133 BGB in besonderem Maß zu beachten ist, dass der wirkliche Wille zu erforschen und nicht an dem Buchstaben zu haften ist.

Die Einwendungen, die die Revision erhebt, wenden sich lediglich gegen die Zweckmässigkeit und Angemessenheit der Auslegung des Berufungsgerichts, können aber den Umstand nicht widerlegen, dass diese Auslegung des Berufungsgerichts rechtlich möglich ist, und sie können nicht dartun, dass das Berufungsgericht irgendwelche Erkenntnismöglichkei-

ten übersehen hätte. An die Auslegung des Berufungsgerichts ist daher das Revisionsgericht gebunden.

Das Berufungsgericht kommt somit mit Recht zu dem Ergebnis, dass für die Zeit, für die Klage erhoben ist, die Beklagte selbst dann eine auf die Hälfte ermässigte Miete zu bezahlen hat, wenn die mietfreie Zeit unter Einsatz eines Betrags von 20258, 42 RM zu errechnen war. Es brauchte daher die Frage nicht zu prüfen, ob dabei Aufwendungen in Höhe von 75 572,20 RM berücksichtigt werden müssen.

Das Berufungsgericht hat also die Berufung der Klägerin mit Recht zurückgewiesen, soweit das Landgericht die Klage in Höhe von 5168,02 DM abgewiesen hat.

Aus der Fassung des Berufungsantrags ergibt sich, daß die Klägerin auch insoweit Berufung erheben wollte, als das Urteil des Landgerichts der Klägerin Zinsen für die zu erstattende Grundsteuer in Höhe von 1274,72 DM nicht zusprach und als es Zinsen in Höhe von 6% statt in Höhe von 2% über dem jeweiligen Diskontsatz der Landeszentralbank gewährte. Das Berufungsgericht hat auch diesen Teil des Berufungsantrags zurückgewiesen, ohne sich allerdings über die Gründe auszusprechen. Das Landgericht hat den für den eigentlichen Mietzins zuerkannten Zinssatz damit begründet, dass er sich aus dem Vertrag in Verbindung mit dem zur Zeit der Entscheidung erster Instanz geltenden "Reichsbankdiskontsatz" ergebe. Durch das Urteil wird aber der Zins bis zur Zeit der Zahlung oder der Zwangsvollstreckung festgelegt, und es besteht die Möglichkeit, dass in dieser Zeit der Diskontsatz der Landeszentralbank, der mit dem Ausdruck "Reichsbankdiskontsatz" gemeint ist, sich verändert. Es ist daher geboten, den Zinssatz von 6% durch den Zinssatz von 2% über dem jeweiligen Diskontsatz der Landeszentralbank in S [REDACTED] zu ersetzen. Die Entscheidung über die Zinsen für die Grundsteuer in Höhe von 1274,72 DM hat das Berufungsgericht noch nachzuholen, was im Schlussurteil geschehen kann.

Die Revision war daher mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass in der Formel des landgerichtlichen Urteils die Worte "6 Prozent Zinsen" durch die Worte "2 Prozent Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Landeszentralbank in S [REDACTED]" zu ersetzen sind und dass das Berufungsgericht im Schlußurteil über den Anspruch auf Zinsen in dieser Höhe aus 1274,72 DM seit dem 12. Februar 1951 zu entscheiden hat.

Die Kosten der Revision waren gemäss §§ 97, 92 ZPO der Klägerin aufzuerlegen.

Dr. Pritsch

Dr. v. Normann

Dr. Tasche

Dr. Heck

Dr. Oechßler